

# CLUB MAGELLIM

## COMMERCES 1.

Ensemble emblématique immobilier de 12 cellules commerciales stratégiquement situées dans l'hypercentre dynamique de Chambéry



Localisation stratégique et dynamique



Locataires de premier plan



Objectif taux de distribution moyen annuel cible : **8%\*** (non garanti)

*\*Les performances passées ne présagent pas des performances futures.*

## Un actif de qualité et diversifié\*

- **Ensemble immobilier emblématique** comprenant 12 cellules commerciales **louées à 99% à des enseignes nationales et internationales** avec une majorité de baux renouvelés en **2023**
- **Représentant + de 13 000 m2**
- **Diversification** sectorielle : équipement de la personne, culture, alimentaire, télécoms
- Façade de 290 mètres / **Réhabilité en 2011**



*\*Il existe un risque que les actifs sous exclusivité ne soient pas acquis ou que les conditions financières d'acquisition soient différentes de celles présentées. La zone géographique citée reflète des opportunités à date. L'investissement dans le Club MAGELLIM Commerces 1 présente des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Photo non contractuelle.*

## Un contexte dynamique pour le marché de l'immobilier de commerce



- Un marché impacté par les différentes crises, ayant atteint un point bas mais **désormais stabilisé**
- Un contexte actuel qui crée un **environnement favorable** à la sélection d'**actifs de qualité**
- **Des locataires** qui ont été **résilients**, le sont toujours, offrant une **bonne visibilité locative**

Source CBRE FIGURES COMMERCES France T42025

## Pourquoi ce club deal ?

### UNE EXPERTISE RECONNUE

- MAGELLIM REIM c'est + **15 ans** d'expertise immobilière
- + **d'1 Md€ sur la thématique clubs deals**

### UN HISTORIQUE DE PERFORMANCE\*

- + **50 clubs deals** structurés, dont 29 de distribution
- Distribution moyenne de **6,03%\*** depuis 2010

### UNE RÉPONSE AU MARCHÉ ACTUEL

- Forte **demande du marché**
- Solution de diversification **complémentaire**

*\*Les performances passées ne présagent pas des performances futures.*

# Caractéristiques



Données au 01/01/26 \*\*Le volume d'investissement et le besoin en fonds propres peuvent être amenés à évoluer.

## Frais

<b>5 % Maximum</b> Droit d'entrée	<b>2 % HT du Prix Hors Droits</b> Frais d'acquisition	<b>1 % HT du Prix Hors Droits</b> Honoraires d'arbitrage	<b>10 % HT des loyers HT</b> Frais de gestion
--------------------------------------	--	---	--

## Avertissements

L'investissement dans Club MAGELLIM COMMERCES 1 présente notamment un **risque de perte en capital, un risque de liquidité et de durabilité**. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Documentation à caractère promotionnel. L'ensemble des risques, des frais et des horizons de placement est détaillé dans les documents juridiques du fonds, disponibles auprès de la société de gestion et à consulter avant tout investissement.



\*Syntetic Risk indicator 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé. Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque.

## En savoir + ?



Contactez nos équipes



Découvrez la page dédiée



Acteur global de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers

[www.magellim-reim.com](http://www.magellim-reim.com)

Près de **3 Mds€**  
encours sous gestion\*

**80**  
fonds gérés\*

Près de **700**  
actifs sous gestion\*

**+ 7 K**  
Investisseurs\*



MAGELLIM REIM (anciennement Foncière Magellan), filiale du groupe MAGELLIM, est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-14000048 depuis le 19/12/2014. Siège social : 44 Avenue de Villiers, 75017 PARIS.

\* Au 31/03/2026

Edition : Mai 2026